

# **GEMEINDE DURMERSHEIM**

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet südl. der Malscher Straße“- 6.Änderung  
mit örtlichen Bauvorschriften**

Änderung gemäß § 13a BauGB

Fassung vom 05.12.2018

**SCHOEFFLER.stadtplaner.architekten**

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@planer-ka.de

## Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	.....
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am	.....
Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am	.....
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am	.....
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	.....
		bis	.....
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	Schreiben vom	.....
		Frist bis	.....
Behandlung der Stellungnahmen	gem. § 1 (7) BauGB	am	.....
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	.....
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	.....

**Satzung**  
**über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet südl. der Malscher Straße“- 6.Änderung**  
**mit örtlichen Bauvorschriften**  
**nach § 13a BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Durmersheim hat am..... aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Landesbauordnung (LBO) und der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen – den Bebauungsplan „Gewerbegebiet südl. der Malscher Straße“- 6.Änderung mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom ..... maßgebend.

**§ 2**

**Änderungsinhalte**

Die Inhalte der 5. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet südl. der Malscher Straße“- 6.Änderung sind der separaten Planzeichnung Teil A sowie dem Teil B (planungsrechtliche Festsetzungen) und dem Teil C (örtliche Bauvorschriften) im nachfolgend dargestellten Umfang zu entnehmen.

**§ 3**

**Bestandteile und Anlagen der Satzung**

**Bestandteile und Anlagen der Satzung**

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom .....
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom .....
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom .....

**Anlagen**

D	Hinweise	in der Fassung vom .....
E	Begründung	in der Fassung vom .....

**§ 4**

**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

**§ 5**

**Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet südl. der Malscher Straße“- 6.Änderung mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Durmrsheim, .....

.....  
 Andreas Augustin  
 Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Durmersheim, .....

.....  
Andreas Augustin  
Bürgermeister

## **Teil A – Zeichnerischer Teil** (siehe separate Planzeichnung)

Mit Inkrafttreten der 6. Änderung werden innerhalb des Geltungsbereichs die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen ersetzt.

## **Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

**Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.**

Mit Inkrafttreten der 6. Änderung werden innerhalb des Geltungsbereichs die bisherigen Festsetzungen ersetzt.

### **In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

#### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

##### **1.1 GEE – Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

Zulässig sind gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Gewerbebetriebe, sowie zugehörige Lagerhäuser und Lagerplätze soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stören und sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- Tankstellen, soweit sie der Versorgung des einzelnen Betriebes dienen,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig gemäß § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind :

- Eine betriebsbezogene Wohnung je Betriebsgrundstück und 3000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind. Sie sind nur im baulichen Zusammenhang mit den Betriebsgebäuden zulässig. Die Wohnnutzung darf nur zugleich mit oder nach der Aufnahme der gewerblichen Nutzung erfolgen und ist nur solange zulässig, wie die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird,
- der Verkauf in Verbindung mit produzierendem Gewerbe oder Handwerksbetrieben bis zu einer Verkaufsflächengröße von max. 200 m<sup>2</sup> je Betrieb.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Öffentliche Tankstellen,
- Selbstständige Lagerhäuser,
- selbstständige Lagerplätze,
- Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen,
- offene einem Betrieb zugeordnete Lagerflächen soweit sie 20 % der betrieblichen, in Gebäuden liegenden Nutzfläche überschreiten,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zweck,
- Vergnügungsstätten,

- Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist,
- Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg (Anlage) als eigenständiger Betrieb ohne Produktions- oder Handwerksbetrieb.

## 1.2 Bestands- und Fremdkörperfestsetzungen (§ 1 (10) BauNO) Teilfläche GEE1

In Ergänzung der Festsetzungen unter Ziffer 1.1 gilt im Hinblick auf die in der Teilfläche GEE1 genehmigte und vorhandene Nutzung, dass gem. § 1 (10) BauNVO folgende Vorhaben allgemein zulässig sind:

- Bauliche Erneuerungen des vorhandenen Betriebs (Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen).
- Bauliche Änderungen innerhalb des vorhandenen Betriebs (z.B. an Grundriss oder Fassade).
- Bauliche Erweiterungen des vorhandenen Betriebs (z.B. an Grundriss) bis zu 10% der vorh. Geschossfläche (BGF).

## 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe sowie die Trauf- und Firshöhe (TH/FH) gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt.
- **Die Bezugshöhe** der Traufhöhe ist die Oberkante der Achse der erschließenden Straße in Grundstücksmitte
- **Die Traufhöhe** ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und der Oberkante Flachdachattika bei Flachdächern. Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- Die festgesetzten Höhen dürfen ausnahmsweise mit technischen Anlagen um max. 2.00 m überschritten werden, wenn diese Anlagen um mindestens 2.00 m von der Außenwand zurückversetzt werden. Höhere Aufbauten sind dann zulässig, wenn sie nach anderen gesetzlichen Vorschriften erforderlich sind.

## 3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- **Abweichende Bauweise** (§ 22 (4) BauNVO). In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- **Überbaubare Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt.

## 4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- **Garagen, Carports und Nebenanlagen** i.S.d. § 14 (1) BauNVO - ausgenommen Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- **Stellplätze** sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 5 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

- Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluss darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung ohne Zwangsentleerung und für Drainagen.

- Das auf öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf Park- und Fahrzeugabstellflächen der privaten Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist der Regenwasserkanalisation zuzuführen.
- Das Regenwasser der Dachflächen ist auf den privaten Grundstücken auf den gekennzeichneten Flächen über die belebte, mindestens 30 cm mächtige Oberbodenzone zu versickern (gem. ATV Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung. e.V.)
- Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.
- Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen ist unzulässig.
- Zur Entlastung der Entwässerungsanlagen der Gemeinde dürfen max. 80 % der Grundstücksfläche versiegelt werden. Es ist sicherzustellen, dass der Anteil der Versickerungsfläche mindestens 10% der Grundstücksfläche beträgt.

## **6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

### **Schutz des Oberbodens:**

- Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung auf den angelegten Freiflächen ist der Verlust von belebtem Oberboden zu verringern.

### **Wasserdurchlässige Beläge:**

- Sofern andere Rechtsbestimmungen nicht entgegenstehen sind die Beläge von Hofflächen, Wegen und Stellplätzen auf privaten Grundstücken wasserdurchlässig auszuführen (z.B. mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, gekiesten bzw. sandwassergebundenen Belägen). Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Die Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten. Die dauerhafte Pflege der Fläche und der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge sind sicherzustellen.

### **Beleuchtung:**

- Zur Schonung der nachtaktiven Insekten dürfen ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. warmweiße LED-Leuchten) verwendet werden.

## **7 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

### **Allgemeines**

- Die nicht baulich genutzten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten, heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste zu ersetzen.
- Bei Einzelbaumpflanzungen sind zur Durchlüftung der Wurzeln mindestens 4 m<sup>2</sup> unbefestigte Fläche je Baum vorzusehen. Ausnahmsweise können entsprechend große überfahrbare Baumschutzrostzugen zugelassen werden. Der Stammbereich ist vor Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (z.B. Baumschutzgitter oder hohe Bordsteine).

### **Anpflanzen von Einzelbäumen je Baugrundstück**

- Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger, standorttypischer Laubbaum (Stammumfang mind. 12-14 cm) gemäß der Artenverwendungsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch

Baumarten der Artenverwendungsliste zu ersetzen. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

### Artenverwendungsliste

<b>Tabelle 3: Artenverwendungsliste zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</b>	
<b><u>Bäume:</u></b>	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
<b><u>Sträucher:</u></b>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna / laevigata	Ein- / Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus*	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
*) giftig	

### 8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes § 9 (1) 24 BauGB (zu ergänzen im Verfahren)

- Passiver Schallschutz/ erforderliche Schalldämmmaße der Außenbauteile für Aufenthaltsräume/ Betriebswohnen etc.???
- Festsetzungen zum Schutz vor unzulässigen Reflexionseinwirkungen/ Absorption wg. Bahnlärm???



## Teil C - Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

**Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.**

Mit Inkrafttreten der 6. Änderung werden innerhalb des Geltungsbereichs die bisherigen Bauvorschriften ersetzt.

### In Ergänzung der Planzeichnung gelten folgende Vorschriften:

#### 1 Dächer

Zulässig sind Flachdächer sowie gewölbte und geneigte Dächer bis maximal 25° Dachneigung. Für untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Dachdeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Blei und Zink sind unzulässig.

Anlagen zur Energiegewinnung (Solaranlagen) sind auf Dachflächen bis zu einer Höhe von 1,0 m generell zulässig.

Wenn mind. 70% der Dachfläche mit Anlagen für Photovoltaik oder Solarthermie genutzt wird, dann kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

#### 2 Einfriedungen

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m in folgender Form zulässig:

- Geschnittene Hecken
- Metallgitterzäune, mit Hecken hinterpflanzt

#### 3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die tatsächliche Traufhöhe nicht überschreiten. Dabei ist die Traufhöhe definiert als das Maß zwischen dem Bezugspunkt (siehe Ziff.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. der Oberkante Attika bei Flachdächern. Maximal 10% der Fläche einer Fassade dürfen durch Werbeanlagen bedeckt sein. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 9,0 m nicht überschreiten. Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Videowände u. ä. sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig. Werbeanlagen sind an Fassaden, die an den freien Landschaftsraum angrenzen, nicht zulässig.

#### 5 Niederspannungsfreileitungen

Im Plangebiet des Bebauungsplans sind keine Niederspannungsfreileitungen zulässig.

## Teil D - Hinweise

### 1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### 2 **Artenschutz**

Rodungsarbeiten sowie Fällarbeiten von Gehölzen dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar (gem. § 39 BNatSchG) durchgeführt werden. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

### 3 **Duldungspflicht (§ 126 (1) BauGB)**

Der Grundstückseigentümer hat folgende Vorgänge auf seinem Grundstück zu dulden: Das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie Betonabstützungen der Straßenrandeinfassungen

### 4 **Bodenbelastungen**

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen ist das Landratsamt Rastatt /Umweltamt unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

### 5 **Geologische Hinweise**

Eine objektbezogene ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieur-Büro wird empfohlen.

### 6 **Bodenversiegelung**

Die Bodenversiegelung ist auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten, soweit die Nutzung der Flächen dem nicht entgegen steht (Eintrag von Schadstoffen), wasserdurchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen in Kies-Sand Unterbau verlegt empfohlen.

### **Schutz des Bodens vor Verdichtung**

Für die Versickerung vorgesehenen Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit nicht zulässig.

## **Grundwasserstand, Höhenlage der Gebäude (Sockelhöhe)**

Bei der Planung der baulichen Anlagen ist der Grundwasserstand mit schwankendem Wasserpiegel zu berücksichtigen.

Soweit die Höhenlage der baulichen Anlage bzw. die Sockelhöhe nicht in den Planfestsetzungen bestimmt ist, soll diese durch die Baurechtsbehörde bei der jeweiligen Baugenehmigung festgelegt werden, wobei die Höhenlage des künftigen und vorhandenen Geländes sowie die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung zu beachten sind.

## **7 Dachbegrünung und Wandberankung**

Zur Verbesserung des Kleinklimas wird empfohlen, Flachdächer und flachgeneigte Dächer (z.B. Pultdächer) extensiv zu begrünen.

Dies gilt auch für die Begrünung von Wandflächen. Geeignete Wandflächen > 20 m<sup>2</sup> sollen mit Rankpflanzen begrünt werden. Bei der Wandberankung sollen Nordwände zur Minderung von Energieverlusten mit immergrünen Pflanzen, z.B. Efeu, berankt werden ("Grüner Pelz"), die Südwände mit laubabwerfenden Pflanzen (z.B. Wilder Wein). Ohne Laub kann die Südwand in den Herbst-, Winter- und Frühjahrsmonaten von der Sonne bestrahlt werden (Energiegewinn). Im belaubten Zustand im Sommer wird die Südwand vor Überwärmung geschützt. Alternativ können vor allem kleinere Wandflächen mit Rankrosen, Clematis oder Glyzinien berankt werden. Diese benötigen für ihren Halt an den Wandflächen Rankgerüste oder sonstige geeignete Kletterhilfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund des negativen Phototropismus z. B. bei wildem Wein und Efeu auf nicht geeigneten Wandflächen zu Wandschädigungen kommen kann.

## **8 Lage im Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Rheinwald der Stadtwerke Karlsruhe. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rastatt vom 25. August 2010 sind zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle der dezentralen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers die einschlägigen Regelwerke zu beachten sind. Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist in der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999“ geregelt. Weiterhin gibt es für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung verschiedene Regelwerke. Für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen sowie gleichzeitig eine Befreiung von § 6 Ziffer 10 der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rastatt vom 25. August 2010 zu beantragen.

Beim Erstellen und Betreiben von Versickerungsflächen ist sicherzustellen, dass in deren Bereich der Einsatz von Düngern, Pflanzenschutzmitteln und Tausalzen ausgeschlossen wird.

### **Geothermie**

Als Wärmeträgermedium für Erdwärmesonden darf hier nur Wasser ohne Zusätze, Kohlendioxid oder Propangas verwendet werden. Weitere Einschränkungen hinsichtlich einer geothermischen Nutzung sind aufgrund eines vorhandenen Altstandortes möglich. Jegliche Art geothermischer Nutzung ist hier erlaubnispflichtig. Der Antrag hierfür ist rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rastatt, Umweltamt) zu stellen

## **9 Abwasserbeseitigung**

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich und industriell genutzter Flächen bedarf zusätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Erst im Rahmen des Erlaubnisverfahrens entscheidet die untere Wasserbehörde über die Zulassungsfähigkeit der dezentralen Entwässerung in Abhängigkeit der gewerblichen Nutzung. Versickerungsmulden müssen mindestens 30 cm bewachsenen Oberboden aufweisen.

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist in der "Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999" geregelt. Weiterhin gibt es für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung verschiedene Regelwerke:

- Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, Leitfaden für Planer, Ingenieure, Architekten, Kommunen und Behörden
- ATV- DVWK - Merkblatt A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LUBW)
- Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, Hinweise für Gemeinden, Planer und Grundstücksbesitzer

## 10 Hinweise Abfallwirtschaftsbetriebe

Im Interesse einer möglichst grundstücksnahen Leerung der Abfallbehälter in die dabei eingesetzten 3-achsigen, 10,3 m langen, 2,55 m breiten und bis zu 26 t schweren Abfallsammel-fahrzeuge (ASF) mit einer Achslast von 12 t dürfen im Plangebiet keine Änderungen an der verkehrstechnischen Erschließung vorgenommen werden, welche die Befahrung mit Fahrzeugen dieser Abmessungen ausschließen.

Straßenbreite, Schleppkurven und Abbiegeradien müssen für 3-achsige ASF ausgelegt sein. Die benötigten seitlichen Sicherheitsabstände sind ebenso wie Freihaltezonen im öffentlichen Straßenraum einzuplanen. Die Tragfestigkeit der Fahrbahnen muss auf das Gewicht der ASF von bis zu 26 t bei einer Achslast von 12 t ausgelegt sein.

Das Lichtraumprofil ist dauerhaft freizuhalten. Damit 3-achsige ASF Erschließungsstraßen dauerhaft hindernisfrei befahren können, muss sichergestellt sein, dass in das Fahrprofil (Regelmaße: 4,50 m Höhe, 3,55 m Breite) keine Gegenstände wie z.B. starke Baumäste usw. hineinragen.

Die Müllsammelgefäße sind von den Nutzern an einer für ASF erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen zur Leerung bereitzustellen. Sind die Erschließungsstraßen oder die Zufahrten mit 3-achsigen ASF nicht befahrbar, sind die Sammelbehälter an eine für die ASF erreichbare Stelle zu bringen. Die Einrichtung ausreichend bemessener, ebener und befestigter Stellplätze wird in solchen Fällen empfohlen.

Stichstraßen dürfen mit ASF zur Behälterleerung nur befahren werden, wenn eine nach den Vorgaben richtig bemessene und gestaltete Wendeanlage vorhanden ist. Ein rückwärtiges Befahren nach 1979 angelegter Stichstraßen mit ASF erfolgt nicht

## 11 Normen

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen (z.B. DIN 4109 und 45691) genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten beim Ortsbauamt im Rathaus Rathausplatz 1, Durmersheim, eingesehen werden.

## Teil E - Begründung

### 1 Planerfordernis

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich der Malscher Straße, 6. Änderung" umfasst ein ca.1,86 ha großes, bebautes Quartier im südöstlichen Ortbereich der Gemeinde Durmersheim. Das Plangebiet des Bebauungsplans "Gewerbegebiet südlich der Malscher Straße, 6. Änderung" ist Teil des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der Malscher Straße, 5. Änderung“. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet (BauNVO § 8) fest.

Der Gemeinde lag ein Antrag auf Umnutzung einer Ausstellungshalle für Gebrauchtfahrzeuge zur Kfz-Tuning-Werkstatt in der Wagnerstr. 2, Flst.Nr. 9240/1, vor. Das Einvernehmen wurde nicht erteilt. Im Jahre 1980 wurde hier eine Ausstellungshalle für Gebrauchtfahrzeuge genehmigt. Die damalige Baugenehmigung erhielt die Auflage, dass die Halle nicht als Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätte genutzt werden darf.

Aus Sicht der Gemeinde ist die geplante Umnutzung als Kfz-Tuning-Werkstatt an dieser Stelle, in Hinblick auf die gegenüber liegende Wohnnutzung in der Yburgstraße, nicht zu vertreten. Zur Sicherung der künftigen gemeindlichen Planungsabsichten sind der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und der Erlass einer Veränderungssperre für den Planbereich erforderlich.

Westlich des Planbereichs liegt ein Wohngebiet an der Yburgstraße. Um störende Nutzungen bezüglich dieser benachbarten Wohnnutzung künftig auszuschließen, soll mit der Planung der Streifen zwischen Dreherstraße und Bahntrasse (Strecke Rastatt-Karlsruhe) auf die Festsetzung der möglichen baulichen Nutzungen hin überprüft werden. Im südlich angrenzenden Plangebiet „Gewerbegebiet südl. der Malscher Straße, 1. Erweiterung“, ist hier bereits ein GEe (eingeschränktes Gewerbegebiet) festgesetzt.

Die Planung ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich. Aus diesem Grund beschloss der Gemeinderat am 23.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der Malscher Straße, 6. Änderung“ und einer Veränderungssperre.

Mit den künftigen Festsetzungen soll erreicht werden:

- Eine dem benachbarten Wohnumfeld verträgliche Nutzungsstruktur.
- Die Beschränkung auf betriebsbedingte Wohnnutzungen im Gewerbegebiet.
- Die Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung durch Baugrenzen und Höhenfestsetzungen.

Die Festsetzungen gelten bei einer künftigen Bebauung und Nutzungsänderungen.

### 2 Geltungsbereich/ Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet "Gewerbegebiet südlich der Malscher Straße, 6. Änderung" liegt südl. der Malscher Straße/ L 608 zwischen Dreherstraße und Bahntrasse (Strecke Rastatt-Karlsruhe). Der Bereich ist gewerblich genutzt. Die maßgebliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom ..... zu entnehmen.

Vollständig enthaltene Flurstücke:

9232, 9233, 9240/1, 9240/2, 9240/4, 9240

Teilweise enthaltene Flurstücke:

9234, 9239, 9241

Das Plangebiet ist im Wesentlichen für Gewerbe genutzt. Die Grundstücke sind alle bebaut. Der südlich angrenzende Bereich setzt bereits ein GEE fest.

### **3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Durmersheim als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit der geplanten Festsetzung eines Gewerbegebiets ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt

### **4 Bestehendes Baurecht**

Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der Malscher Straße, 5. Änderung“. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der Malscher Straße, 5. Änderung“ für das Plangebiet außer Kraft gesetzt und durch die Maßgaben des künftigen Bebauungsplans ersetzt.

### **5 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Gemäß 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne UVP-Vorprüfung nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Der Schwellenwert berechnet sich bei bestehenden Gebieten ausschließlich auf die zusätzlich möglichen neu überbaubare Bereiche, d.h. bisher überbaubare Bestandsflächen bleiben davon ausgenommen. Abweichungen vom Flächennutzungsplan (FNP) sind im Verfahren nach § 13a BauGB lediglich zu berichtigen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Mögliche hinzukommenden überbaubaren Grundflächen liegen unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB (keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Es liegen keine Hinweise auf vorhandene geschützte Tierarten vor.

### **6 Umweltprüfung/ Artenschutz**

Das Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Das Gebiet ist überwiegend überbaut. Es ist daher davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden. Im Übrigen gelten naturschutzrechtliche Bestimmungen auch ohne Festsetzungen in einem Bebauungsplan und sind demgemäß bei der Durchführung von Einzelvorhaben zu prüfen.

### **8 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Verkehrserschließung und die Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind über die vorhandenen Straßen und die örtlichen Netze gesichert.

## **9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe bzw. Nutzungen, soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit sind nur Betriebe zulässig deren Störgrad dem einer im Mischgebiet möglichen Nutzung entspricht und somit auch gegenüber Wohnnutzungen verträglich ist. Diese Festsetzung erfordert die Nähe zur Wohnbebauung entlang der Yburgstraße.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, jedoch nicht als selbstständige Gebäude. Mit dem Ausschluss sonstiger störender Nutzungen (z.B. Vergnügungsstätten) und von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg als eigenständiger Betrieb (Ausnahme: Produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe mit Verkaufsstellen, Verkaufsflächengröße von max. 200 m<sup>2</sup> je Betrieb), soll eine gebietsverträgliche Entwicklung gewährleistet werden. In zentralen Bereichen der Gemeinde ist bereits die Grundversorgung geregelt. Aufgrund der größtenteils eher kleinen Grundstücksgrößen, sollen im Gebiet vorwiegend kleinere Handwerksbetriebe angesiedelt werden.

Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO werden in Anwendung von § 1(6) BauNVO ausgeschlossen, um Störungen benachbarter Wohnnutzungen zu vermeiden. Auch Gewerbebetriebe, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist führen zu einer Milieubildung und einer Abwertung des Gebietsimage und sind deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Außerdem werden eigenständige Tankstellen ebenso wie Lagerplätze bzw.-flächen usw. ausgeschlossen, soweit diese nicht in Zusammenhang mit einem Betrieb stehen, da deren Ansiedlung der städtebaulichen Ordnung und dem angestrebten Charakter des Gebietes zuwider läuft. Es besteht die Absicht überwiegend örtliche Betriebe auf einer kleinteiligen Parzellenstruktur anzusiedeln, dabei soll eine Belastung des Gebietes mit Durchgangsverkehr, wie er z.B. von einer Tankstelle verursacht wird, vermieden werden.

Der Ausschluss von 'Anlagen für sportliche Zwecke' sowie 'Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke' wird mit dem Ziel die gewerblichen Bauflächen für arbeitsplatzintensive Nutzungen vorzuhalten begründet.

Die Verträglichkeit der Nutzungen im eingeschränkten Gewerbebetrieb mit den benachbarten Nutzungen insbesondere der Wohngebiete im Westen ist zu beachten.

#### **Teilfläche GEE 1**

Die bestehende Nutzung im Bereich GEE 1 genießt Bestandsschutz und soll im Rahmen des gegenwärtigen Umfangs erhalten werden. Deshalb werden diesbezügliche bestandserhaltende Festsetzungen getroffen. Diese umfassen bauliche Erneuerungen (Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen) sowie bauliche Änderungen innerhalb des Betriebs (z.B. an Grundriss oder Fassade). Um einen gewissen Entwicklungsspielraum zu gewähren ist eine Vergrößerung der Bruttogeschossfläche (BGF) um 10% der bestehenden BGF zulässig.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Traufhöhe sowie durch die Grundflächenzahl gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0.8 entspricht dem in der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete vorgesehenen Maximalwert (bei einer GRZ von 0.8 sind 80% der Grundstücksflächen überbaubar).

Die maximal zulässigen Traufhöhen orientieren sich an den Höhen des bestehenden Gewerbegebietes. In Hinblick auf neue energetische Anforderungen und zur Flexibilisierung der Nutzungen wurden die Höhen gegenüber den Bestandshöhen nach oben angehoben. Zur Gewährleistung betriebstechnischer Erfordernisse darf die Gebäudehöhe mit untergeordneten technischen oder funktional bedingten Bauteilen ausnahmsweise überschritten.

### **9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die abweichende Bauweise ermöglicht vergleichbare Baustrukturen wie im bestehenden Teil des Gewerbegebietes.

Das ausgewiesene Baufenster ermöglicht eine flexible Bebauung der Grundstücke und sichert einen Mindestabstand zum Straßenraum (Vorgartenzone).

### **9.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

Zur Vermeidung weitergehender Versiegelung und Sicherung der städtebaulichen Gesamterscheinung sind Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO - ausgenommen Werbeanlagen sowie Stellplätze und erforderliche Zugänge und Zufahrten - nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **9.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Zur gestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Baugebietes und angemessenen Begrenzung des Versiegelungsgrades wird festgelegt, die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen. Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet, der Verringerung versiegelter Flächen und somit auch klimatischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im jeweiligen Gebiet durch Bepflanzung günstig beeinflusst.

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für Wege und offene Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

In den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den Grundstücken sind zur Schonung der nachtaktiven Insekten ausschließlich insektenfreundliche Lampen zu verwenden.

Nach den Regelungen über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser soll das Niederschlagswasser von Grundsrücken, die nach dem 01. 01. 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Bei der erlaubnisfreien Versickerung von Regenwasser ist zu beachten, dass nur „reines Regenwasser“ versickert werden darf und versickerungsfähiger Boden vorhanden sein muss.

Die Vorteile der Versickerung gegenüber der Ableitung sind:

- dezentrale Möglichkeiten, keine langen Transportwege
- Grundwasseranreicherung
- keine Abflussspitzen in Vorfluter (Hydraulischer Stress)



Aufgrund der guten Durchlässigkeit im Gebiet bietet es sich an, das Dachflächenwasser zu versickern. Es wird vorgesehen, das abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen in private Versickerungsmulden im hinteren Bereich der Grundstücke einzuleiten und zu versickern. Zum Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen ist die technische Regel ATV A 138 heranzuziehen. Bei unterirdischen Gebäudeteilen ist auf einen ausreichenden Gebäudeabstand zu achten.

Für die Bemessung der Versickerungsmulden auf privaten Grundstücken wird nach vorläufiger Prüfung ein Maß von 10% der Grundstücksfläche festgesetzt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie den Park- und Fahrzeugabstellflächen der privaten Grundstücke werden an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Das Wasser der Regenwasserkanalisation wird in einem Regenklärbecken behandelt, im Regenrückhaltebecken zwischengespeichert und über einen Ableitungskanal gedrosselt dem Schmidbach im Tiefgestade von Durmersheim zugeführt.

#### **9.6 Pflanzgebote**

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern einen Mindeststandard für die gärtnerische Gestaltung und dienen einer angemessenen Freiflächengestaltung auf den Privatgrundstücken.

#### **9.7 Immissionsschutz**

Zu ergänzen im weiteren Verfahren

### **10 Örtliche Bauvorschriften**

#### **10.1 Dachformen, Dachaufbauten, Dachneigungen und Dacheindeckungen**

Die Beschränkung der Dachneigung auf maximal 30° sichert das weitgehend homogene, bestehende Gewerbegebiet. Für die individuelle Gestaltung der Betriebsgebäude bleibt genügend Spielraum offen. Zur Vermeidung von Verunreinigungen des Bodens bei anfallendem Niederschlagswasser sind Metall-Dachdeckung aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Blei und Zink unzulässig. Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind auf Dachflächen bis zu einer Höhe von 1,0 m generell zulässig. Wenn mind. 70% der Dachfläche mit Anlagen für Photovoltaik oder Solarthermie genutzt wird, dann kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden. Ansonsten sind Flachdächer zu begrünen.

#### **10.2 Einfriedungen**

Einfriedigungen sind nur als Hecken oder hinterpflanzte Metallgitterzäune zulässig. Die Festsetzungen dient einem attraktiveren Straßenraum, einer besseren Eingrünung der Gewerbeflächen und einem verträglicheren Übergang zum Landschaftsraum.

#### **10.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen prägen sowohl die Außenwirkung des Gebietes als auch das Straßenbild innerhalb des Areals und sind insofern aus gestalterischen Gründen, jedoch auch zur Schonung des umgebenden Landschaftsraums und der Fauna regelungsbedürftig. Die hierzu festgesetzten örtlichen Bauvorschriften gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch den erwünschten gestalterischen Maßstab für das Baugebiet und die verträgliche Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild.

Vor diesem Hintergrund sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig (d.h. auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück und nur als Werbung für den ansässigen Betrieb). Hiervon ausgenommen sind Werbesammelanlagen, die in Abstimmung mit der Stadt gestaltet und errichtet werden. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die tatsächliche Traufhöhe nicht über-

schreiten, freistehende Werbeanlagen werden in ihrer Höhenentwicklung ebenfalls beschränkt. Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

#### **10.4 Niederspannungsfreileitung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aus städtebaulichen Gründen keine oberirdischen Niederspannungsfreileitungen zulässig. Dies gilt bei Änderungen oder Erweiterungen der bestehenden Einrichtungen.

**Anlage:***Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente*

*Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien. Als zentrenrelevante Sortimente gelten:*

*Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation*

*Kunst/Antiquitäten*

*Baby-/Kinderartikel*

*Bekleidung, Lederwaren, Schuhe*

*Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren*

*Foto/Optik*

*Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe*

*Musikalienhandel*

*Uhren/Schmuck*

*Spielwaren, Sportartikel*

*Nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-)relevante Sortimentsgruppen*

*Lebensmittel, Getränke*

*Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren*

*In der Regel zentrenrelevante Sortimente*

*Teppiche (ohne Teppichböden)*

*Blumen*

*Tiere und Tiernahrung, Zooartikel*